

Antagandehandling

LAGA KRAFT
den 2015-05-26
Botkyrka kommun
Planenheten

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR Del av Komministern 5 och del av Tumba 7:206

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2014:88

Innehåll

.....	1
Sammanfattning	3
INLEDNING	5
Handlingar	5
Planens syfte	5
Bakgrund	5
Planens läge och areal	5
Markägförhållanden	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Kommunala beslut	7
Behovsbedömning/Miljöbedömning	7
Ett hållbart Botkyrka	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Rättigheter	9
Geotekniska förhållanden	9
Radon	9
Fornlämningar	9
Miljökvalitetsnormer	9
Störningar	9
Bebyggelsemiljö och kommunikationer	10
Strandskydd	10
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
Fastighetsbildning	10
Ledningar	10
Planerad bebyggelse	10
Teknisk försörjning	11
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
Tidplan	12
Genomförandetid	12
Huvudmannaskap	12
Avtal och ekonomi	12
Ekonomi	12



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sigvard Andersson, projektledare
Lotta Kvist, planarkitekt
Zillah Bood, planarkitekt
Anton Anander, trafikplanerare
Dan Arvidsson, miljöutredare
Tommy Kaja, projektledare

Stadsbyggnadsenheten
Stadsbyggnadsenheten
Stadsbyggnadsenheten
Gata- och parkenheten
Miljöenheten
VA-enheten

E-post: lotta.kvist@botkyrka.se
Telefon: 08-530 615 21

Sammanfattning

Aktuell detaljplan syftar till att planlägga för ungdomsbostäder med 20 lägenheter i två våningar på fastigheterna Tumba 7:206 och Komministern 5. I dag har marken beteckningen A, allmän platsmark. Ytan består av en outnyttjad och igenväxt fotbollsplan.

Det planerade flerbostadshuset skall bilda en fortsättning på den befintliga lamellhusbebyggelsen och för en ökad trivselkänsla kommer bottenvåningarna att få små trädgårdar i söderläge. Botkyrka är i behov av ungdomsbostäder och en förtätning av det här slaget bedöms ha en positiv inverkan på bostadsområdet. Kommunikationerna är goda med ca 20 minuter promenad till Tumba pendeltågstation och därifrån är det ca 7 minuter med tåg till Flemingsberg där Södertörns Högskola ligger.

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning (WSP, 2014-07-11)
- Markteknisk undersökningsrapport (WSP 2014-07-11)
- PM Geoteknik – Tunavägen (WSP, 2014-07-11)

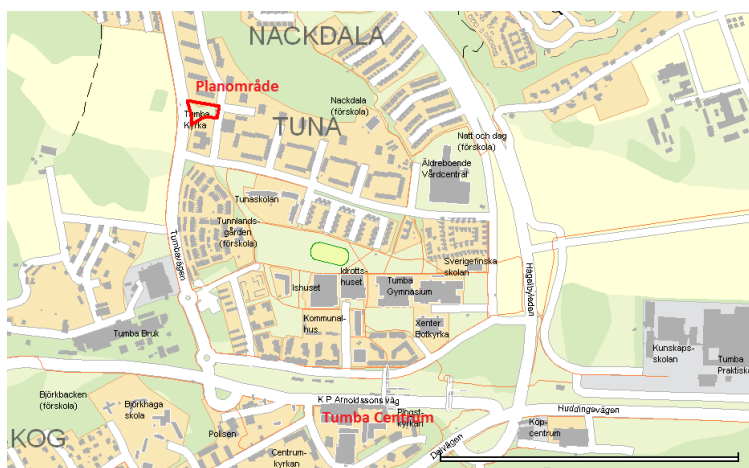
Planens syfte

Syftet är att planlägga för ungdomsbostäder med 20 lägenheter i 2 våningar på del av fastigheten Tumba 7:206 och Komministern 5.

Bakgrund

Flerbostadshuset för ungdomsbostäder skall ligga intill Tumbavägen mellan de redan existerande lamellhusen och Tumba kyrka. Byggnadens utformning planeras att gå i stil med lamellhusen för att på så sätt passa in i den befintliga bebyggelsen. Marken i dag omfattas av en igenväxt fotbollsplan som ingen tar hand om eller använder.

Planens läge och areal



Planområdet markerat i rött

Markägoförhållanden

Planområdet ligger på två fastigheter. Botkyrkabyggen äger Komministern 5 och Botkyrka kommun äger Tumba 7:206. Del av Tumba 7:206 skall genom fastighetsreglering överföras till Komministern 5. Som underlag för ersättning för det överförda området skall en opartisk värdering göras. Värderingen görs utifrån byggrätt i kommande detaljplan.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. I översiktsplanen framgår det att det är kommunens avsikt att förtäta befintliga tätorter och därmed är aktuell detaljplan förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Det finns en stadsplan från 1975 där området har bestämmelsen A, Allmänt ändamål i en våning, 12 meters byggnadshöjd. A-området är en del av den befintliga kyrkans A-område. Två stråk är även prickmark, mark som inte får bebyggas.

Kommunala beslut

Botkyrkabyggen och kommunen har tecknat ramavtal i avsikt att pröva förutsättningarna för nybyggnation av ett 20-tal ungdomsbostäder vid Tunavägen. Kommunfullmäktige har godkänt avtalet den 30 januari 2014, § 8. Plankostnadsavtal som innebär att kommunen debiterar Botkyrkabyggen för alla planrelaterade kostnader har upprättats.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

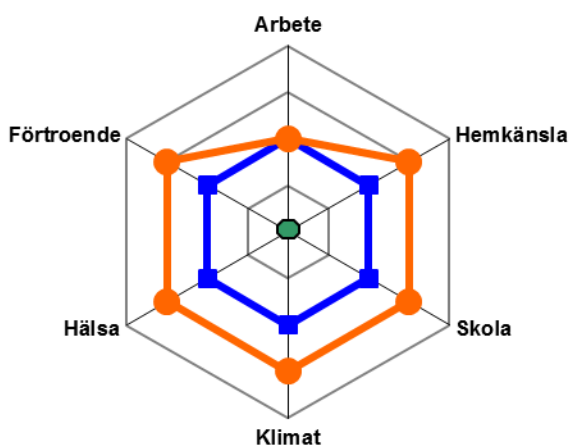
Sammanfattning av behovsbedömningen

Sammantaget bedöms inte planen ge upphov till betydande miljöpåverkan, och kräver därför inte någon miljöbedömning.

Den enda kritiska miljöaspekten är risken att dagvatten från området leder till ökade föroreningshalter i nedströms liggande recipienter. En dagvattenutredning har utförts och bifogas planhandlingarna. I utredningen framgår det vilka åtgärder som bör vidtas för att förebygga ovanstående. Dessa beskrivs i denna planbeskrivning.

Ett hållbart Botkyrka

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden.



Motivering till kommunens sex hållbarhetsutmaningar: Planerad exploatering är en förtätning av ett befintligt bostadsområde. Förtätning bidrar till hemkänsla och god hälsa eftersom området då uppfattas som tryggare då fler människor kommer att röra sig i området. Förtätning är även positivt i miljösynpunkt eftersom man då använder sig av befintlig infrastruktur. Eftersom planerad exploatering föregås av en detaljplaneprocess där alla har en chans att tycka till anses detta bidra till ökat förtroende för Botkyrka kommun. Eftersom det planeras för ungdomsbostäder förväntas det bidra till underlag för utbildning i kommunen. Exploateringen kommer inte att bidra till ökat antal arbetstillfällen i området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Rättigheter

Området belastas av en transformatorstation med tillhörande ledningar. Inom avtalsområdet finns dessutom en huvudledning för vatten samt vissa dagvattenledningar som skall säkerställas.

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan visar på lera för platsen och sandig morän österut. En geoteknisk undersökning bifogas planhandlingarna. Där rekommenderas bl.a. att byggnaden ska grundläggas som fribärande golv på spetsburna pålar av stål eller betong. Pålarna förväntas tränga ner ca 15-17 meter under befintlig markyta.

Radon

Lågriskområde

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området men om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

Miljökvalitetsnormer

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer, MKN, och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och skydda och förbättra statusen hos vattenekosystemet.

Planområdet ligger inom Tumbaåns avrinningsområde och är klassad av Vattenmyndigheten till god ekologisk och kemisk status, 2009. Senare mätningar har visat att den ekologiska statusen är otillfredsställande med avseende på näringsämnena. Miljökvalitetsnormen för Tumbaån är att en god ekologisk och kemisk status ska ha uppnåtts år 2015. Tumbaån rinner ut i Tullingesjön som ligger inom yttre skyddsområde för Tullinge grundvattentäkt. Tullingesjön är känslig för belastning av föroreningar.

Störningar

Tumbavägen går längs västra sidan av planområdet. Enligt kommunala mätningar från Länsstyrelsens GIS-webb är det 55- 65 dba precis intill vägen. Byggnaden kommer dock att placeras utanför 55 dba gränsen och fasaden mot vägen kommer inte ha några fönster. Dessutom kommer balkongerna mot vägen ha ett kallförråd och detta kommer fungera som ett bullerskydd. Bedömningen är att det inte kommer att krävas någon bullerutredning.

Bebyggelsemiljö och kommunikationer

Söder om planområdet ligger Tumba kyrka och norr om ligger det en rad med trevånings lamellhus som flerbostadshuset planeras att gå i stil med. I området finns det grönområden med gott om gång- och cykelvägar. Det är ca 1300 meter (20 minuters promenad) till Tumba pendeltågstation och sedan 7 minuter med pendeltåg till Flemmingsberg där Södertörns högskola ligger.

Strandskydd

Det finns inga strandskydd i området.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Fastighetsbildning**

Den del av planområdet som ligger på Tumba 7:206 ska regleras över till Komministern 5.

Ledningar

Eventuell flytt/förändring av befintliga elledningar ska utföras av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Planerad bebyggelse

Den planerade bebyggelsen är ett flerbostadshus för ungdomsbostäder i två våningar. Huset skall gå i stil som de befintliga intilliggande lamellhusen. Där byggnaden kommer att vara placerad får beteckningen kvartersmark, B som i bostadsändamål. Södra delen av planområdet där det i dag går en gångväg kommer att få beteckningen allmän platsmark, park. Kommunen kommer att vara huvudman för den allmänna platsmarken vilket betyder att kommunen kommer att ha ansvar för skötseln av området.

PlanbestämmelserAllmänna platser

Park

Kvartersmark

Byggnad för bostäder (B)

Högst antal våningar: 2

Högsta nockhöjd: 12 meter

Minsta resp. största taklutning: 20-30 grader

Största byggnadsyta: 700 kvm

Vind får inte inredas: V1

Begränsningar av markens bebyggande

Underjordiska ledningar, marken får ej bebyggas (u med prickmark)

Marken får ej bebyggas (prickmark)

B, bostad

Tillgänglighet

Aktuellt område är plant och personer med rörelsehinder kommer att lätt kunna ta sig till husets första våning. Eftersom huset inte har någon hiss kommer rörelsehindrade inte kunna ta sig till andra våningen.

Det offentliga rummet

För att huset ska smälta in i den gröna miljön och samtidigt tillföra något positivt till området ska husets bottenvåningar få trädgårdar. Trädgårdarna kommer leda till en intressantare och livfullare utemiljö. De boende kommer då vistas mer utomhus och ha möjlighet att tillföra positiva detaljer som planteringar och dylikt.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Det aktuella området kommer att trafikmatas från Tunavägen och dela in- och utfart med lamellhuset norr om planområdet. Gång- och cykelvägar finns också i anslutning till området.

Kollektivtrafik

Det är ca 1300 meter (ca 20 minuters promenad) till Tumba pendeltågstation.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Parkeringstalet är 0,3 per lägenhet eftersom det rör sig om ungdomsbostäder. Parkeringarna kommer att lösas inom planområdet på prickmark. Om fler parkeringsplatser behövs kommer detta att lösas på fastigheten norr om det aktuella planområdet. Handikapparkering ryms också inom planområdet. Cykelparkering kommer att lösas inom planområdet med ett cykelställ med tak. Cykelparkeringstalet är 2 per lägenhet eftersom kommunen vill uppmuntra invånarna att transportera sig med cykel.

Vatten och avlopp, dagvatten

Vatten-, avlopp- och dagvattenledningar finns i området. Det har framkommit i behovsbedömningen att dagvattnet från området leder till ökade föroreningshalter i nedströms liggande recipienter. Därför ska tillräckliga skyddsåtgärder vidtas för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Dagvatten ska avledas till grönytor med underliggande fördröjningsmagasin. Överskottsvatten samlas upp i kupolbrunnar på grönytor. Dagvatten från den nya parkeringen renas och fördröjs genom avledning till närmsta grönyta som utformas som ett svackdike. Den totala fördröjningsvolymen för området är beräknad till 40m³. Dagvattnet kan efter utjämning anslutas till det kommunala nätet.

Exploatören har utfört en dagvattenutredning som bifogas planhandlingarna. Att exploatören följer föreslagna åtgärder i utredningen kommer att redovisas i samband med det tekniska samrådet i bygglovsskedet.

Värme och el

I anslutning till fastigheten finns det ett utbyggt fjärrvärmesystem och elanslutning. Exploatören studerar olika möjligheter för uppvärmning.

Avfall

Avfallshanteringen löses inom fastigheten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om antagande av detaljplan och exploateringsavtal beräknas ske vid årsskiftet 2014/2015. Utbyggnad påbörjas hösten 2015 och inflyttning sker under 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal och ekonomi

Exploateringsavtal som närmare reglerar villkoren för projektets genomförande kommer att upprättas mellan Botkyrkabyggen och kommunen. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige senast vid samma tillfälle som detaljplanen antas.

Ekonomi

Nödvändig infrastruktur är utbyggd och kompletteringsbebyggelse är därför lämplig.

Tillkommande kostnader begränsas till anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Den ekonomiska genomförbarheten är därför god för det här projektet.

Medverkande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt